

上海万业企业股份有限公司

2015 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1.1 为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上仔细阅读年度报告全文。
- 1.2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.3 公司全体董事出席董事会会议。
- 1.4 众华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 1.5 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	万业企业	600641	中远发展

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	吴云韶	范志燕
电话	021-50367718	021-50367718
传真	021-50366858	021-50366858
电子信箱	wyqy@vip.sina.com	wyqy@vip.sina.com

- 1.6 以 2015 年 12 月 31 日公司总股本 806,158,748 股为基数，向全体股东每 10 股派送现金红利人民币 0.8 元（含税），预计支付现金红利 6,449.27 万元，尚余未分配利润 81,722.61 万元转至下一年度。本年度不进行资本公积金转增股本。本利润分配预案尚需提交公司股东大会审议。

二 报告期主要业务或产品简介

公司的主营业务为房地产开发与销售，经营模式以自主开发销售为主。公司的业务板块分为住宅地产开发和商业地产开发。目前房地产开发的业务范围主要集中在上海、苏州、无锡等长三角区域及湖南长沙。

公司住宅地产开发业务的主要产品为各类住宅产品，包括高层公寓、多层洋房与别墅等。商

业地产开发主要是以酒店式公寓的开发和运营管理为主。

公司的房产开发主要聚焦刚需市场，尤其针对上海市场的年轻首置及首改购房客户群。公司自主设计和开发了住宅层高 3.5 米、酒店公寓层 loft 的小户型精装修产品，成为市场聚焦关注的热点产品。该类小户型产品通过提升产品的空间利用附加值，强化了产品在市场上的竞争力，显著提升了产品的利润率。公司万业新阶、万业紫辰苑和万业名苑项目在上海区域市场，均获得了市场的高度认可和良好的行业影响力。

近年来公司致力于加强产品研发能力及提升其全装修住宅产品比重，已经展开标准化全装修住宅的研发工作，并积极聚焦各类建筑及装修材料的应用，住宅产品的户型设计及配置、及相对应的客户体验。

三 会计数据和财务指标摘要

单位：元 币种：人民币

	2015年	2014年	本年比上年 增减(%)	2013年
总资产	6,749,370,456.17	7,200,748,351.29	-6.27	8,021,662,047.87
营业收入	2,437,645,223.67	1,825,900,473.23	33.50	1,827,592,861.05
归属于上市公司股东的净利润	211,472,493.80	400,494,296.23	-47.20	226,690,651.77
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	183,875,326.04	147,166,677.95	24.94	196,293,678.71
归属于上市公司股东的净资产	3,709,549,256.84	3,615,412,822.21	2.60	2,657,894,466.66
经营活动产生的现金流量净额	1,503,503,944.07	639,650,199.47	135.05	455,940,840.25
期末总股本	806,158,748.00	806,158,748.00	0	806,158,748.00
基本每股收益（元/股）	0.2623	0.4968	-47.20	0.2812
稀释每股收益（元/股）	0.2623	0.4968	-47.20	0.2812
加权平均净资产收益率（%）	5.74	12.10	-6.36	8.77

四 2015 年分季度的主要财务指标

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	468,237,782.84	511,255,451.88	385,208,774.58	1,072,943,214.37
归属于上市公司股东的净利润	74,170,755.47	75,987,529.08	38,162,667.89	23,151,541.36
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益后的净利润	68,688,587.80	70,016,697.57	32,750,375.90	12,419,664.77
经营活动产生的现金流量净额	-193,705,546.45	298,786,185.57	631,813,050.47	766,610,254.48

五 股本及股东情况

5.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					43,731		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					42,432		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					-		
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）					-		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股 数量	比例 （%）	持有有限 售条件的 股份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
上海浦东科技投资有限公司	227,000,000	227,000,000	28.16		未知		境内非国有法人
三林万业（上海）企业集团有 限公司	-227,000,000	180,469,756	22.39		质押	152,920,000	境内非国有法人
吴宝珍		39,528,081	4.90		未知		境内自然人
中国建设银行股份有限公司 — 中欧永裕混合型证券投资 基金		15,379,206	1.91		未知		其他
广发银行股份有限公司—中 欧盛世成长分级股票型证券 投资基金		13,653,245	1.69		未知		其他
钟海芝		8,723,630	1.08		未知		境内自然人
泰康人寿保险股份有限公司 — 分红—个人分红—019L— FH002 沪		7,786,135	0.97		未知		其他
王薇		5,077,222	0.63		未知		境内自然人
侯亮		4,798,271	0.60		未知		境内自然人
陈鸿樑		2,150,000	0.27		未知		境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司未知前 10 名中其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人的情况。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明		无					

六 管理层讨论与分析

（一）管理层讨论与分析

2015 年，房地产市场基本面呈现复苏格局，受多重利好刺激，量价齐升。从政策面来看，2015 年是房地产政策逐步放松的一年，央行 5 次降息，基准利率降至较低水平；“3.30 新政”下调二套房首付比例和调整营业税征收标准；“8.31 政策”将改善性购房公积金贷款首付比例降至 20%；“新 9.30 政策”使非限购城市商贷首付比例降至 25%。从全年走势来看，这些政策的推出都直接刺激了楼市的复苏。除此之外，供给端在土地、投资和保障房建设方面，多管齐下保投资、促需求、去库存；需求端还通过提高公积金贷款额度、限购松绑、户籍制度改革刺激房地产市场需求的持

续释放。同时，二胎政策放开导致对改善型住房的刚性需求增加，上半年股市财富效应导致部分资金撤出流向楼市，下半年避险需求导致资金流入楼市，这些因素的叠加促成了 2015 年房地产市场的牛市，成交量创下历史新高。

但 2015 年房地产市场区域分化、城市分化较 2014 年更为明显，无论是成交价格的增幅，还是成交量的增幅上，一线城市都与二、三线城市拉开了差距。房地产市场的差异也直接传递到土地一级市场上，一线城市土地资源的稀缺性令众多品牌房企趋之若鹜，土地竞拍的“白热化”也进一步推高了宅地的价格，以上海为例，根据搜房网的统计，2015 年上海出让 52 幅宅地，总出让金额为 1500.21 亿元，平均每幅地块近 20 亿元。对于房企来说，进入一线城市的门槛进一步加大。一线城市巨额的土地出让金、二三线城市巨大的去库存压力使得房企的利润空间进一步压缩、经营风险上升，在此背景下，2015 年房企纷纷谋求转型，转型方向包括金融、文化、养老等多个领域。

2015 年，公司一方面精益求精推进现有房地产项目的营销和建设；另一方面，根据市场情况积极谋求战略转型，主要开展了以下工作：

1、创新营销手段，加快项目去化速度。随着二季度政策和市场回暖利好，整体销售业绩大幅上涨。本年度宝山三期、松江泗泾、无锡高层均属当年新开盘项目，六个在售项目除无锡项目完成年度销售目标 80%外，其余项目皆提前超额完成年度销售任务。针对不同项目特点，创新调整营销手段，取得了较好的销售业绩。

2、稳步推进公司现有项目工程建设。2015 年，公司在建项目 4 个，当年新开工面积 27.18 万平方米，竣工面积 9.83 万平方米。报告期内，宝山紫辰苑三期在 1 月获得施工许可证并开工，10 月预售，目前主体结构已经验收，外立面及室内机电安装施工中；普陀飞地项目由于土地规划红线调整，目前方案正在重新规划审批；松江万业名苑 4 月预售，目前正在进行室外总体和精装修施工；苏州湖墅金典二期 II 标 7 月开工，目前主体结构施工中；无锡观山泓郡二期 1 标高层 5 月预售，目前进行室外总体施工。

3、抓住机遇，积极开展公司战略转型。2015 年，公司开展重大资产重组开始推动公司战略转型。虽然重大资产重组由于种种原因终止，但以此为契机，通过协议转让，引入在新兴产业领域具有较强实力的浦东科投成为公司第一大股东，为公司未来的战略转型奠定了良好基础。股份转让完成后，浦东科投为公司第一大股东，持有公司股份 227,000,000 股，占公司总股本的 28.16%。三林万业为公司第二大股东，持有公司股份 180,469,756 股，占公司总股本的 22.38%。

（二）报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 24.38 亿元，同比增加 33.50%，主要系苏州湖墅金典项目二期、宝山紫辰苑房产项目一、二期及普陀万业新阶项目交房增加所致；实现归属于上市公司股东的净利润 2.11 亿元，同比下降 47.2%，主要系上年同期发生了股权转让收益而本期没有；扣除非经常性损益后，实现归属于上市公司股东的净利润 1.84 亿元，同比增加 24.94%。

（三）公司关于未来发展的讨论与分析

1、行业竞争格局和发展趋势

经过数十年的高速发展，房地产行业发展的“黄金时代”或已结束，未来房地产行业整体增速放缓是大势所趋，区域分化、城市分化使得核心城市核心区域的竞争将更加激烈，房企进入这些城市、区域的门槛也将进一步提高。在此背景下，万业企业作为一家中等规模的房地产上市公司，在房地产业务拓展上面临两难境况，在一线城市开拓，资金上有压力，在二、三线城市拿地，又面临着巨大不确定性风险。同时，与房地产行业“降温”相对应的是，“四新经济”（新技术、新产业、新业态、新模式）正在受到政府极大的重视，国家正在大力支持新兴产业发展，为经济增长注入新的活力。十三五规划就明确提出：拓展产业发展空间，支持节能环保、生物技术、信

息技术、智能制造、高端装备、新能源等新兴产业发展，支持传统产业优化升级。对于万业企业来说，顺应时势，主动转型，是一个必然趋势。

预计 2016 年经济下行压力仍然较大，宽松的货币政策和积极的财政政策仍将维持。一线城市的房地产市场将延续 2015 年的热度，但火热程度可能不及 2015 年，因为 2015 年可能已经透支了部分需求；二线城市的热点区域将会有较好的表现，是此轮去库存刺激政策最大的受益者；三四线城市将会继续面临巨大的去库存压力。新兴产业方面，由于和国家整体的经济结构转型相契合，国家政策、资源也将持续倾斜，将继续获得高速发展，其中，一批有着扎实的技术实力和创新能力的企业将会脱颖而出，而一些仅有概念而无实质内容的企业将会被淘汰。

2、经营计划

2016 年，公司计划实现营业收入 30 亿元，三项费用合计 1.8 亿元。在公司新的五年战略规划内围绕当年度经营计划，公司将重点开展以下工作：

(1) 加速现有房地产项目的去化速度，推进项目开发建设

公司将加速宝山紫辰苑、普陀万业新阶、松江万业名苑、苏州湖墅金典和无锡观山泓郡等项目的去化速度。不断创新营销手段，增强不同房型均衡去化能力，将项目优势充分体现，提升产品的溢价能力和去化速度。

2016 年，公司在建项目 4 个，宝山紫辰苑项目三期计划年底竣工交付，松江万业名苑项目和无锡项目二期 I 标计划 6 月竣工交付，苏州湖墅经典项目二期 II 标计划于 2016 年上半年预售。

(2) 契合战略规划，梳理股权投资

鉴于公司近几年战略规划的修订和调整，一些已经不再运作的项目公司以及预计未来产生利润可能性较小的对外股权投资项目将被逐步梳理。

(3) 积极探索向新兴产业的战略转型

2016 年，公司将围绕国家战略布局重点，聚焦新兴产业优势领域，利用境内境外两种资源，积极布局成长潜力大、迸发力强的新兴细分领域，争取在细分市场领域形成国内外竞争力，成功实现转型。同时，注重发挥好产业协同效益，并做好转型阶段的风险把控。

(4) 完善企业内部建设，提升公司整体实力

首先，加快团队建设，培养一批高素质人才。公司将秉承“专业、用心、真诚”的理念和原则，通过各项体制改革和激励机制的完善，锤炼一支综合素质较高、专业素养过硬、责任心较强、经得起转型考验的一流团队。其次，提高运营效率，进行全流程精细化管控。未来，公司将以利益最大化为出发点，进行全过程全方位的成本预测、资金计划及控制、成本控制和合同管理，真正做到“预算先行、过程监督、结果评估”的全流程管控。最后，强化内控体系，控制风险，完善公司治理结构。

七 涉及财务报告的相关事项

7.1 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

合并财务报表范围包括本公司、子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司、湖南西沃建设发展有限公司、上海万裕房地产开发有限公司、上海万企爱佳房地产开发有限公司、苏州万业房地产发展有限公司、无锡万业房地产发展有限公司、上海万业企业爱佳物业服务有限公司、长沙万业企业爱佳物业服务有限公司、新业资源（新加坡）有限公司、新业资源（香港）有限公司。公司子公司情况详见本附注 7 所述。本年度合并财务报表范围无变化。